Ontario

Ministère des
Affaires municipales
et du Logement

LOI SUR
L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE

DIRECTIVE 7

Droits de traitement des demandes d'aménagement

Août 1983

85-2905/

1 INTRODUCTION

Cette directive a pour but d'aider les municipalités à fixer un barème de droits pour le traitement des demandes relatives à des questions d'aménagement conformément à l'article 68 de la **Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire.**

Il est fréquent que des municipalités exigent des droits à propos des demandes concernant les règlements de zonage, les plans de lotissement, les modifications du plan officiel et autres demandes touchant à l'aménagement du territoire, bien que la perception de tels droits ne soit pas visée par la loi.

Bien que le principe de la perception de droits par les municipalités soit apparemment bien accepté en général, il peut être souhaitable que les conseils municipaux envisagent de traiter les demandes relatives à l'aménagement du territoire comme un service municipal financé à même les recettes fiscales générales et non au moyen de droits. Il est certain, en outre, que les droits exigés à propos de telles demandes peuvent avoir une incidence sur le coût des habitations, des locaux administratifs et des implantations industrielles. Il importe donc que les municipalités examinent et évaluent avec le plus grand soin l'impact que pourront avoir un règlement prescrivant un barème de droits et le montant des droits proposés, compte tenu de la situation du marché immobilier local afin que le barème soit équitable et raisonnable.

Des droits de demande ne peuvent être exigés **que** si un règlement municipal a été adopté conformément à l'article 68 de la Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire.

Les dispositions législatives, les politiques ainsi que les exigences des municipalités concernant les droits imposés à propos des demandes sont prévues à l'intention des municipalités qui décident d'adopter des règlements à cet égard.

2 FONDEMENT

Lors de l'examen du processus d'aménagement municipal, la perception de droits relatifs aux demandes en matière d'aménagement a paru justifiée. Les opinions ont cependant été partagées sur la manière de fixer les droits et sur les mesures législatives nécessaires à cet effet.

Selon un des principes fondamentaux de l'article 68, les droits fixés par les municipalités ne doivent couvrir que «les dépenses prévues . . . pour le traitement de chaque catégorie de demande». Les règlements relatifs aux droits ne doivent pas être considérés comme un moyen d'obtenir des recettes ou d'accroître les services municipaux et ne doivent pas être confondus avec les droits d'entrée ou les taxes sur les parcelles exigés par de nombreuses municipalités. Le traitement des propositions d'aménagement doit entrer dans le cadre des services normalement offerts par les municipalités.

Il a été convenu que les dispositions législatives ne devraient pas préciser le montant des droits qui seront effectivement exigés. Il est préférable que les municipalités établissent leur propre barème de droits en fonction des coûts effectifs car les conditions varient considérablement d'une région à l'autre.

3 LA LOI

L'esprit de l'article 68 de la Loi sur l'aménagement du territoire est évident. Le texte de loi fournit un moyen simple d'imposer des droits de traitement des demandes, tout en

permettant aux municipalités d'adapter le règlement à leur propre processus d'examen et d'approbation.

Voici un résumé des principaux aspects des quatre paragraphes de l'article 68:

Article 68(1)
- un conseil municipal peut adopter un règlement prescrivant un barème de droits à acquitter pour le traitement des demandes relatives à des questions d'aménagement;
- le barème ne doit couvrir que les dépenses prévues pour le traitement de chaque demande;
- par son règlement relatif au barème de droits, le conseil municipal peut fixer les droits exigibles par son comité de dérogation et son comité de morcellement des terres;
- la seule approbation du règlement requise est celle du conseil municipal.

Article 68(2)
- les droits imposés par le règlement peuvent faire l'objet d'une réduction ou d'une renonciation dans des circonstances particulières ou à propos d'une demande donnée lorsqu'une telle mesure est jugée appropriée;
- le recours à cette option est réservé à l'autorité dotée du pouvoir d'approuver la demande (le conseil municipal, le comité de dérogation ou le comité de morcellement des terres) et l'exercice de l'option doit être sous forme de résolution ou de décision de l'autorité compétente.

Article 68(3)
- le versement du montant des droits peut être effectué sous réserve et faire l'objet d'un appel présenté par écrit à la CAMO dans les 30 jours du versement.

Article 68(4)
- la CAMO **doit** entendre l'appel interjeté;
- la Commission peut rejeter l'appel ou ordonner un remboursement et sa décision est sans appel.

4 RÈGLEMENT RELATIF AU BARÈME DE DROITS

Mesures à envisager par le conseil municipal

En vue de la préparation de l'échelle des droits qui seront fixés par le règlement relatif au barème de droits, les conseils municipaux devraient prévoir un processus de consultation et d'examen. Le conseil pourrait envisager les mesures suivantes:

- examen des coûts engagés dans le passé pour le traitement des demandes relatives à l'aménagement du territoire;
- examen des coûts actuels de traitement des diverses demandes relatives à l'aménagement du territoire;

- consultation des responsables de l'urbanisme et des finances et de l'avocat de la municipalité;
- consultation des comités municipaux de dérogation et de morcellement des terres sur les questions qui relèvent de leur compétence;
- consultation du conseil d'aménagement (Nord de l'Ontario);
- consultation des résidents de la collectivité;
- consultation des représentants de l'industrie de la promotion immobilière qui exercent leur activité dans le territoire de compétence de la municipalité.

Principes d'établissement des droits

Lors de la préparation d'un règlement relatif à un barème de droits, le conseil municipal doit tenir compte de ce qui suit:

- les droits fixés ne doivent être exigés que pour des questions d'aménagement nécessitant la présentation d'une demande et un processus quelconque d'examen ou d'approbation par les autorités municipales;
- les droits ne doivent porter que sur les frais engagés par la municipalité pour traiter la demande d'aménagement;
- les droits doivent être principalement fondés sur les heures de travail et les coûts connexes d'examen de la demande d'aménagement par la municipalité;
- les droits ne doivent être liés qu'au coût engagé pour le traitement de la demande au cours de la période précédant la décision par le conseil, les frais de notification de la décision étant compris;
- les droits doivent être raisonnables et justifiables car ils peuvent être contestés et entraîner un appel devant la CAMO.

Lors de la formulation du règlement relatif au barème de droits, les conseils municipaux doivent déterminer si des frais doivent être exigés à la suite de l'audience devant la CAMO. En cas de conflit opposant l'auteur de la demande et la municipalité, il serait injuste d'exiger des droits du premier car la municipalité serait en mesure de rentrer dans ses frais sans égard à la décision. Qui plus est, il y aurait incompatibilité entre l'inclusion des frais de la CAMO dans un règlement relatif au barème de droits et le droit de la Commission d'adjuger les frais de façon appropriée. Par contre, lorsqu'il y a accord entre l'auteur de la demande et la municipalité à propos d'une demande et que celle-ci présente en quelque sorte la demande à la CAMO au nom du demandeur, la récupération d'une partie des frais ainsi engagés par la municipalité par le biais de droits de demande semble justifiée.

5 LE TEXTE DU RÈGLEMENT

Le texte du règlement municipal sur le barème des droits variera en fonction des circonstances propres à chaque municipalité. Les points suivants sont à examiner en vue de leur inclusion dans le règlement:

Types de demandes

- les municipalités doivent préciser à quelles demandes d'aménagement le règlement relatif au barème de droits s'appliquera (p. ex., modifications du règlement de zonage, dérogation mineure, etc.);

- ce qui n'est pas prévu par le règlement ne peut pas faire l'objet de droits.

Classification des demandes

- les municipalités peuvent juger approprié d'instaurer un système permettant d'exiger des droits en fonction des catégories de demandes (p. ex., simple/complexe, mineure/majeure); un tel système permettrait de répartir équitablement les coûts et de tenir compte du temps de travail que le personnel des services municipaux doit consacrer au traitement des différentes demandes. Ainsi, dans le cas d'une modification du zonage relative à un logement unifamilial, les droits exigés pourraient être inférieurs à ceux qui s'appliqueraient à une modification majeure concernant un centre commercial.

Les étapes du traitement

- le règlement relatif à un barème de droits doit être établi à partir de fonctions précises du processus d'examen et d'approbation donnant lieu à la perception de droits (une annexe au règlement peut être prévue à cet effet);

- bien que le processus d'aménagement puisse être différent d'une municipalité à l'autre, les conseils doivent tenir compte des étapes fondamentales prévues dans la loi et les règlements d'application (p. ex., avis, examen, consultation, réunion publique, décision du conseil);

- les étapes du traitement portent sur les fonctions d'examen interne normalement exécutées par la municipalité;

- le règlement doit préciser tous les éléments supplémentaires du processus d'examen en matière d'aménagement particulier à la municipalité.

Droits et méthodes de perception

- par définition, le règlement relatif au barème de droits doit préciser le montant fixe des droits exigés pour chaque demande;

- lors de l'établissement de droits fixes, la municipalité peut prévoir un montant forfaitaire (p. ex., dérogation mineure: 150 $) ou des droits en fonction du temps (p. ex., dérogation mineure: 25 $ de l'heure ou 75 $ par jour) ou encore une moyenne établie à partir des frais engagés dans le passé (p. ex., dérogation mineure: 200 $)*;

- quelle que soit la méthode d'établissement des droits choisie par la municipalité, (p. ex., fixes, à l'heure, moyenne, par jour, etc.) elle doit être indiquée avec précision dans le règlement relatif au barème;

- les droits peuvent également être fonction de la classification des demandes précisée dans le règlement (p. ex., modification du zonage unifamilial: 400 $, modification majeure du zonage commercial: 1 000 $)*;

- en ce qui concerne les autres frais qu'une municipalité compte exiger, comme les débours, ils doivent également être précisés dans le règlement.

---

*Ces chiffres ne sont indiqués qu'à titre d'exemple. Ils ne reflètent pas les coûts effectifs et ils ne doivent pas servir de référence.

6 DROITS EXIGÉS PAR LES CONSEILS D'AMÉNAGEMENT (NORD DE L'ONTARIO)

L'article 68 de la nouvelle loi ne confère pas aux conseils d'aménagement du Nord de l'Ontario le pouvoir d'exiger des droits. Le Règlement de l'Ontario 481/83, adopté conformément au paragraphe 69 d) de la loi stipule qu'un conseil d'aménagement est investi de ce pouvoir. Les conseils d'aménagement devraient examiner les questions envisagées dans cette directive avant d'adopter un règlement relatif au barème de droits conformément au Règlement de l'Ontario 481/83.

7 CONCLUSION

Les dispositions et principes découlant de l'article 68 de la Loi sur l'aménagement du territoire laissent aux municipalités une certaine latitude pour formuler un règlement relatif au barème de droits capable de répondre à leurs besoins particuliers. Du fait de la possibilité d'appel prévue à l'article 68 (3), il est recommandé aux conseils municipaux d'examiner soigneusement le texte du règlement et l'échelle des droits qui en découle. Il est également recommandé de consulter l'avocat de la municipalité ou tout autre fonctionnaire municipal compétent avant d'adopter un règlement relatif au barème de droits.

Pour plus de renseignements, s'adresser à un des bureaux ci-dessous du ministère des Affaires municipales et du Logement:

Direction des services consultatifs sur la planification communautaire

Région du Centre
47 est, avenue Sheppard
2e étage
Willowdale (Ontario)
M2N 2Z8
Téléphone: (416) 224-7635
ZENITH 52650

Région du Sud-Est
244, rue Rideau
3e étage
Ottawa (Ontario)
K1N 5Y3
Téléphone: (613) 566-3801
ZENITH 52650

Région du Nord-Est
1191, avenue Lansing
Sudbury (Ontario)
P3A 4C4
Téléphone (705) 560-0120
SANS FRAIS 1-800-461-1193

Région du Nord-Ouest
435 sud, rue James
Thunder Bay (Ontario)
P7C 5G6
Téléphone: (807) 475-1651
ZENITH 52650

Région du Sud-Ouest
495, rue Richmond
7e étage
London (Ontario)
N7A 5A9
Téléphone: (519) 673-1611
SANS FRAIS 1-800-265-4736

Direction de l'administration des plans — Nord et Est

777, rue Bay
14e étage
Toronto (Ontario)
M5G 2E5
(416) 585-6014

Direction de l'administration des plans — Centre et Sud-Ouest

777, rue Bay
14e étage
Toronto (Ontario)
M5G 2E5
(416) 585-6014

Direction des politiques de planification locale

777, rue Bay
13e étage
Toronto (Ontario)
M5G 2E5
(416) 585-6225

Pour obtenir des exemplaires de cette publication et des directives suivantes sur la Loi sur l'aménagement du territoire, s'adresser directement à la Librairie du gouvernement de l'Ontario, 880, rue Bay, Toronto (Ontario) ou écrire à l'adresse suivante: Ministère des Services gouvernementaux, Service des publications, 880, rue Bay, Toronto, M7A 1N8, (416) 965-6015.

1. Comités consultatifs sur l'aménagement du territoire (Janvier 1983)
2. Aménagement local du territoire dans le Nord de l'Ontario (Janvier 1983)
3. Délégation des pouvoirs du ministre (Janvier 1983)
4. Mise en valeur communautaire (Mars 1983)
5. Application pratique des nouveaux règlements (Août 1983)
6. Modalités du plan officiel concernant les avis au public (Août 1983)
7. Droits de traitement des demandes d'aménagement (Août 1983)

This publication is also available in English.

Ontario
Ministère des Affaires municipales et du Logement
Claude Bennett, ministre

Publié par la:
Direction des politiques de planification locale
777, rue Bay, 13e étage
Toronto (Ontario)
M5G 2E5